
Toelichting bestemmingsplan

"t Stoom 10"

NL.IMRO.0861.BP00087-0401

Bestemmingsplan "t Stoom 10"

in opdracht van

De Dommel BV
T.a.v. de heer P. van der Maden
De Plank 80
5504 Ed VELDHoven

betreffende de locatie

t Stoom 10
Oerle (gemeente Veldhoven)

documentkenmerk

1610/018/LM-06

versie

vastgesteld

vestiging, datum

Nuenen, 17 juli 2018

opgesteld door:

ir. R.A.C. (Robert) van de Voort
Senior projectleider RO

gecontroleerd door:

ir. M. (Mark) van der Donk
Senior projectleider RO

Dit document is digitaal gegenereerd en derhalve niet voorzien van een handtekening. De inhoud is aantoonbaar gecontroleerd en vrijgegeven. Het document mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd. Door derden aangebrachte wijzigingen en/of toevoegingen dan wel oneigenlijk gebruik van het document vallen niet onder de verantwoording van Tritium Advies BV.

Tritium Advies BV

Adviseurs in bouwen, milieu en veiligheid

TRITIUM NUENEN »

Gulberg 35
5674 TE Nuenen
T. 040.29 51 951

E. info@tritium.nl

TRITIUM PRINSENBEЕК »

Groenstraat 27
4841 BA Prinsenbeek
T. 076.54 29 564

I. www.tritiumadvies.nl

TRITIUM NEER »

Steeg 27
6086 EJ Neer
T. 0475.49 81 50

K.v.K nr. 17108024

TRITIUM ARKEL »

Vlietskade 1509
4241 WH Arkel
T. 0183.71 20 80

IBAN NL29INGB0662572645

Inhoudsopgave

	pagina
1. Inleiding	1
1.1 Aanleiding en doel	1
1.2 Ligging plangebied	1
1.3 Vigerend bestemmingsplan	1
1.4 Leeswijzer	2
2 Planbeschrijving	3
2.1 Huidige situatie	3
2.2 Nieuwe situatie	5
3 Beleidskader	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Regionaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	16
4 Milieu en landschap	21
4.1 Milieueffectrapportage	21
4.2 Bodem	21
4.3 Geluid	21
4.4 Luchtkwaliteit	22
4.5 Externe veiligheid	23
4.6 Bedrijven en Milieuzonering	25
4.7 Watertoets	25
4.8 Flora en fauna	31
4.9 Archeologie	32
5 Juridische opzet	34
5.1 Plansystematiek	34
5.2 Toelichting op de analoge verbeelding	34
5.3 Toelichting op de planregels	34
6 Uitvoerbaarheid	37
6.1 Economische uitvoerbaarheid	37
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Veldhoven heeft het voornemen om percelen aan 't Stoom in Oerle in te zetten ten behoeve van de realisering van woningbouw. Inmiddels is ten behoeve van deze locatie, binnen de uitgangspunten en randvoorwaarden van de gemeente, een bouwplan ontwikkeld met 9 levensloopbestendige grondgebonden woningen. De percelen liggen in het bestemmingsplan 'Veldhoven actualisatie 2014'. Hierin heeft de locatie de bestemming 'wonen' met een bouwvlak ter plaatse van de bestaande woning (nummer 10). Op het achterliggende deel van het perceel is geen bouwvlak opgenomen en zijn woningen derhalve niet rechtstreeks toegestaan. Het initiatief is dan ook niet in overeenstemming met onderliggend bestemmingsplan.

Voorafgaand aan de procedure heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te verlenen aan het bouwplan.

1.2 Ligging plangebied

Adres locatie plangebied: 't Stoom 10 te Oerle (gemeente Veldhoven)
Kadastraal bekend: Gemeente Veldhoven, sectie H, nummers 1225, 1226 en 1227.

Het plangebied is gelegen aan de weg 't Stoom' en is gelegen ten zuiden van de kern Oerle in de gemeente Veldhoven.



Figuur 1.1: Ligging plangebied (Bron: J.W. van Aalst, www.opentopo.nl)

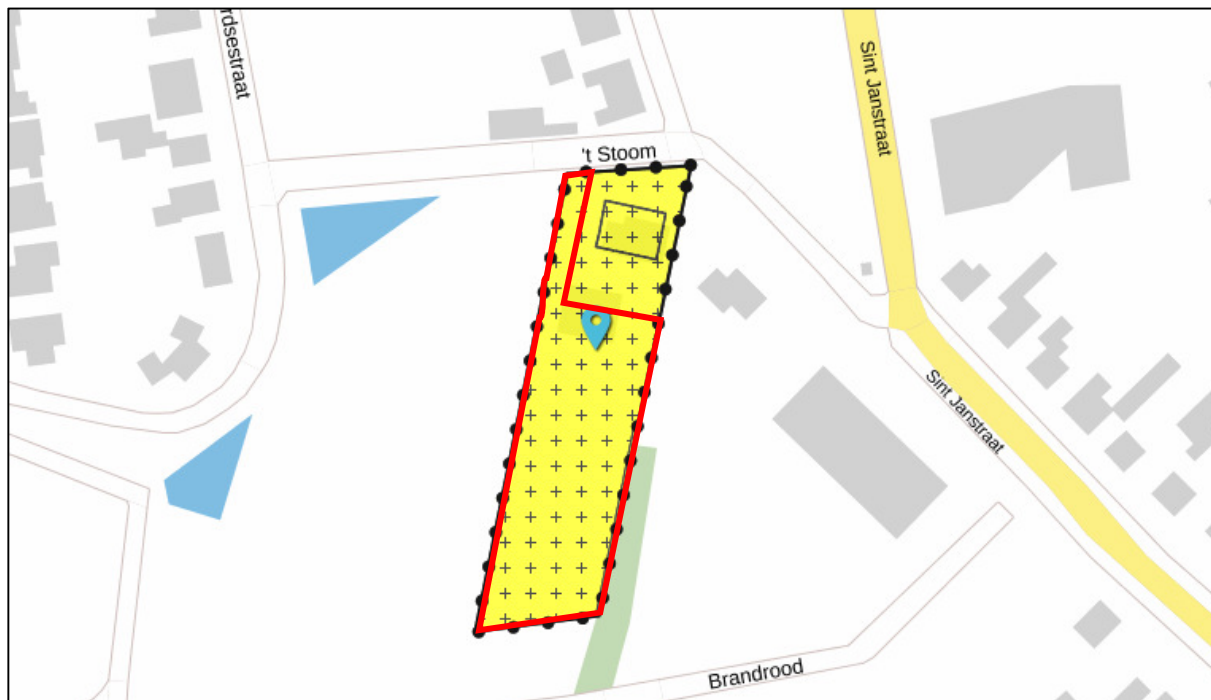
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Veldhoven actualisatie 2014', en is vastgesteld op 14 april 2015. De gronden zijn volgens dit bestemmingsplan bestemd voor 'Wonen-4'. Deze gronden zijn bestemd voor het wonen in de vorm van vrijstaande woningen met bijhorende tuinen, erven, verhardingen, nuts- en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Woningen mogen enkel binnen het bouwvlak gesitueerd worden met een bouwhoogte van 8 meter en een goothoogte van 5,5 meter. In figuur 1.2 is het vigerend bestemmingsplan weergegeven.

Conclusie bestemmingsplantoets

De 9 seniorenbungalows worden buiten het aanwezige bouwvlak gesitueerd en zijn derhalve in strijd met het vigerend bestemmingsplan.



Figuur 1.2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan (plangebied is rood omlijnd)

1.4 Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk 'Inleiding' geeft kort weer waarop deze toelichting betrekking heeft. Tevens wordt hier de ligging van de beoogde ontwikkeling in de omgeving weergegeven en wordt op het vigerend bestemmingsplan ingegaan. In het tweede hoofdstuk 'Planbeschrijving' komen achtereenvolgens de huidige situatie en de nieuwe situatie aan bod. In het derde hoofdstuk 'Beleidskader' komt achtereenvolgens het Rijksbeleid, het provinciaal beleid, het regionaal beleid en het gemeentelijk beleid aan de orde. Voorts worden de aspecten milieu, water, natuur en ecologie, archeologie en leidingen en andere mogelijke belemmeringen besproken in hoofdstuk 4 (Milieu en landschap). In hoofdstuk 5 'Uitvoerbaarheid' wordt ingegaan op zowel de financiële haalbaarheid van het plan als de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Omgeving

Oerle-Zuid ligt aan de zuidzijde van het oorspronkelijke kerkdorp Oerle, in het westen van Veldhoven. Op deze plek zijn nog duidelijk de kenmerken van het oorspronkelijke agrarische dorp Oerle te zien met de kerk als markant punt. Verder zijn singels, houtwallen en de oude wegenstructuur met onverharde wegen behouden gebleven in het uitgestrekte boslandschap.

Bebouwing

Oerle-Zuid bestaat uit twee woonbuurten die grenzen aan twee oude dorpslinten aan de zuidrand van Oerle en biedt ruimte aan zo'n 350 woningen. Tussen de woonbuurten ligt een groen, autovrij uitloopgebied, dat het centrum van het dorp verbindt met de bossen ten zuiden van Oerle. In het centrum ziet u de kerktoren, maar vindt u ook voorzieningen als de basisschool, wijkgebouw, horeca en een zorgcluster (klein gezondheidscentrum met o.a. een fysiotherapeut, huisarts en wijkzuster).

Plangebied

Op het perceel is aan de straatzijde een woning aanwezig (huisnummer 10). Deze blijft behouden. Daarachter bevindt zich een schuur welke gesloopt zal worden ten behoeve van de ontwikkeling. Achter de schuur zijn de percelen in gebruik als weiland. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van circa 2795 m². Aan de oostzijde van het plangebied bevindt zich een zorgcluster. De westzijde zal worden ingericht als park met stedelijke gebruiksfuncties zoals een dierenweide.



Figuur 2.1: Luchtfoto plangebied (Bron: kadastralekaart.com)



Figuur 2.2: aanzicht vanaf 't Stoom met links het woonhuis nummer 10 en de achterliggende (te slopen) schuur.



Figuur 2.3: achterzijde (te slopen) schuur.



Figuur 2.4: parkachtig gebied aan westzijde percelen.

2.2 Nieuwe situatie

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Om het nieuwbouwinitiatief ruimtelijk en functioneel op de juiste wijze in te passen is door de gemeente een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden geformuleerd:

- negen grondgebonden woningen in één laag met kap en tuin;
- de twee bouwblokken voegen zich naar maat en schaal naar hun omgeving;
- oriëntatie van de woningen op het park;
- variatie in de voorgevel van beide bouwblokken door kleurstelling, dakkappen, deur- en/of raampartijen;
- hoekwoningen verlevendigen met raam en/of erker;
- handhaven van een groenstrook tussen het zorgcluster en de te realiseren woningen;
- ontsluiting van de woningen aan de achterzijde van het terrein;
- parkeren op eigen terrein;
- erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied met groene uitstraling in de vorm van hagen en/of klimop.

Bouwplan

Het bouwplan bestaat uit 9 grondgebonden woningen in 2 blokken van respectievelijk 4 en 5 woningen. De woningen hebben hun voordeur en oriëntatie aan de parkzijde, richting het gemeenschappelijk groen.

Aan de voorzijde krijgen de bouwblokken met een nostalgische uitstraling een levendig straatbeeld door variatie in gevels, metselverbanden en kleurstelling. Op de hoeken is bij de betreffende woningen een verbijzondering doorgevoerd door middel van het toe voegen van ramen en/of een erker. De hoekwoning aan de rechterzijde heeft de mogelijkheid om een garage toe te voegen aan de achterzijde van de tuin.

De woningen hebben een oppervlakte van circa 90 m² (exclusief carport, berging en/of garage). De goothoogte bedraagt circa 4 meter en een maximale bouwhoogte circa 9 meter. Ze worden afgewerkt een kap.

Het betreft betaalbare levensloopbestendige woningen (koop / huur) ter bevordering van de doorstroming en het zelfstandig kunnen blijven wonen voor senioren nabij de dorpskern van Oerle en het zorgcluster aan de achterzijde van het bouwplan.



Figuur 2.5: Linksboven: situatie plattegrond / Rechtsboven: 3D-visualisatie nieuwe situatie / Onder: zijaanzicht linkerzijde

Parkeren en verkeer

De woningen zijn aan de achterzijde te bereiken vanaf een nieuw aan te leggen weg vanaf 't Stoom die uitkomt op een afsluitbaar parkeerterrein. Aan de achterzijde wordt een doorgang gemaakt door de groene omlijsting ten behoeve van langzaam verkeer van de bewoners (fietsen en wandelen).

Elke woning beschikt in de tuin over een eigen berging en overkapte parkeerplaats / carport op eigen terrein. Aan de voorzijde van de woningen wordt grenzend aan de voortuinen een voetpad aangelegd op eigen terrein.

9 nieuwe woningen levert op basis van de CROW publicatie 317 een extra verkeersgeneratie van 63,9 voertuigbewegingen per etmaal (gemiddeld 7,1 per woning). Uitgaande van het huidige verkeersmodel SRE 3.0 (basisjaar 2015 en toekomstmodel 2030) heeft het omliggend wegennet nog steeds voldoende capaciteit om deze extra verkeersbewegingen op te vangen. In de omgeving van het plangebied liggen de I/C (intensiteit-capaciteit)-waarden in de ochtend- en avondspits ruim onder 0,9 en is daarom geen sprake van filevorming. Een I/C-waarde van boven 0,9 geeft namelijk kans op filevorming.

De hoeveelheid parkeerplaatsen wordt gebaseerd op de door de gemeente gehanteerde CROW-normen (CROW publicatie 317, huur tussen/hoek, sterk stedelijk, rest bebouwde kom).

De parkeernorm voor deze woningen bedraagt 1,8 parkeerplaats per woning inclusief bezoekersparkeren. Het benodigde aantal parkeerplaatsen bedraagt derhalve $9 \times 1,8 = 16,2$.

Elke woning heeft een parkeerplaats op eigen terrein. Omdat de praktijk uitwijst dat deze niet altijd gebruikt wordt waarvoor deze bedoeld is hanteert men hiervoor een berekeningsaantal van 0,8.

Kortom, $9 \times 0,8 = 7,2$ parkeerplaats op eigen terrein bij de woningen. Aan de nieuw aan te leggen en afsluitbare weg, worden 9 parkeerplaatsen aangelegd. Het totaal komt daarmee op 16,2 parkeerplaatsen. In de huurovereenkomsten van de woningen zal vast komen te liggen dat de parkeerplaatsen ook als zodanig dienen te worden gebruikt.

Conclusie is dat aan de door de gemeente gehanteerde CROW-normen wordt voldaan.

Groen

Uitgangspunt is een groene omlijsting van het bouwplan met bomen, plantsoen en hagen. Aan de voorzijde van de woningen heeft men uitzicht op het groen (park) en het kenmerkende kerkgebouw. Aan de oostzijde en de zuidzijde wordt het bouwplan omzoomd met een bestaande groenstrook van bomen en hagen. Deze groenstrook wordt gerespecteerd en dient als omlijsting van het bouwplan. Alle erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte worden voorzien van erfafscheidingen met een groene uitstraling. De voortuinen worden voorzien van groene hagen.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Het Rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en de AMvB Ruimte. Voor het provinciaal beleid van Noord-Brabant wordt gebruik gemaakt van de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt onder andere ingegaan op de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven.

3.1 Rijksbeleid

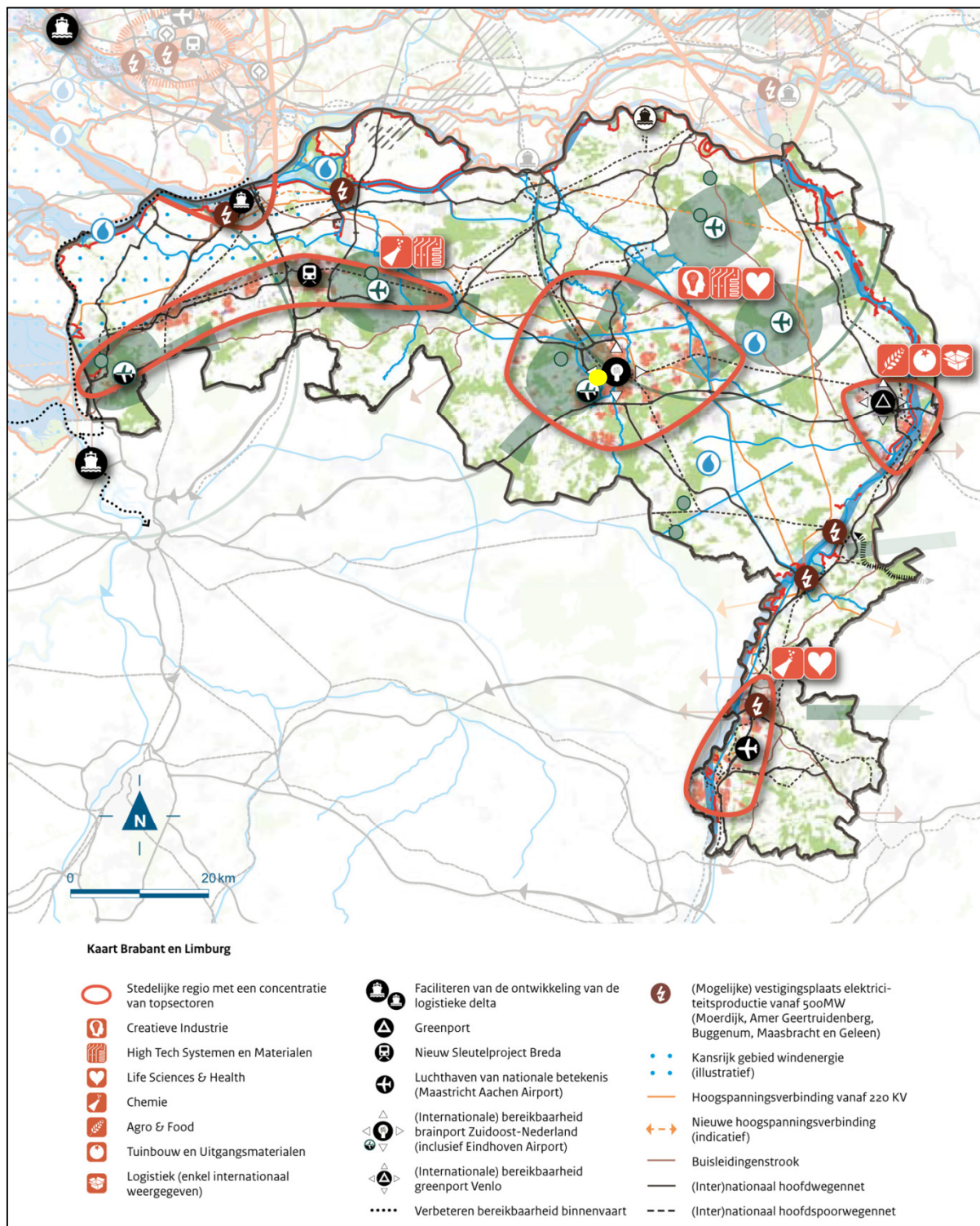
Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijksbeleid is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (inwerking getreden op 13 maart 2012). De SVIR is gericht op het nationaal beleid op het gebied van ruimte en mobiliteit voor de middellange termijn (2028, met doorkijk naar 2040). Om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden, kiest het Rijk voor drie doelen:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

Het Rijk benoemt in de SVIR 13 nationale belangen waarvoor het verantwoordelijk is en waarmee het resultaat wil boeken. Daarbuiten ligt de verantwoordelijkheid bij de lokale overheden. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling.

Op afbeelding 3.1, weergegeven op de volgende pagina, is de kaart met de ruimtelijke structuur weergegeven. Het plangebied is gelegen in de zogenoemde Brainport Zuidoost-Nederland. Het planvoornemen raakt echter geen nationale belangen.



Afbeelding 3.1: Ruimtelijke structuurkaart Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (plangebied is aangeduid met gele stip)

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden in het Barro geborgd, dat op 30 december 2011 in werking is getreden. De Barro is ook wel bekend als Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. In het Barro is een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd. Per project zijn vervolgens regels gegeven, waaraan ruimtelijke onderbouwingen moeten voldoen.

Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn:

- a. de mainportontwikkeling van Rotterdam;
- b. de bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren;
- c. de bescherming en behoud van de Waddenzee;
- d. de bescherming en behoud van enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam;
- e. de uitoefening van defensietaken;
- f. veiligheid op Rijk's vaarwegen;
- g. toekomstige uitbreiding van infrastructuur;
- h. de elektriciteitsvoorziening;
- i. de ecologische hoofdstructuur (EHS);
- j. de veiligheid van primaire waterkeringen;
- k. reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas;
- l. maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer;
- m. duurzame verstedelijking.

Het kabinet heeft de keuze voor de onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in ruimtelijke onderbouwingen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en vermindering van de bestuurlijke drukte. De bedoeling is duidelijk: belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen, worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt. Dat zal inderdaad kunnen leiden tot een versnelde uitvoering van die projecten. Daar staat tegenover dat gemeenten die een ruimtelijk plan opstellen dat raakt aan een belang van de projecten in het Barro, nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten checken. Gebeurt dat niet, dan bestaat het risico op een reactieve aanwijzing van Gedeputeerde Staten of van de Minister. Het effect daarvan is dat bepaalde onderdelen van de omgevingsvergunning niet in werking treden.

Het plangebied valt niet binnen één van de projecten die aangewezen zijn in het Barro. Daarnaast is het plan dusdanig klein van schaal dat het niet direct van nationaal belang is. Vanuit het Barro zijn dan ook geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In het besluit ruimtelijke ordening is een Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) opgenomen die bij elk bestemmingsplan in acht moet worden genomen. Per 1 juli 2017 is een vereenvoudigde Ladder in werking getreden. Gemeenten, provincies en projectontwikkelaars hoeven alleen bij nieuwbouwplannen buiten stedelijke gebieden uitgebreid te motiveren waarom de nieuwbouw daar nodig is.

De Laddertoets moet alleen uitgevoerd worden wanneer sprake is van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling. Echter wanneer de Ladder niet van toepassing blijkt op het plan, is wel een motivering nodig waaruit blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen worden gezien als stedelijke ontwikkeling. Voorliggende ontwikkeling bestaat uit 9 woningen en wordt derhalve niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Een verdere toetsing aan de Ladder Duurzame Verstedelijking wordt niet noodzakelijk geacht.

Conclusie Rijksbeleid

Het planvoornemen is niet in strijd met in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geformuleerde nationale belangen. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing is dan ook in overeenstemming met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Gezien het voorgaande vormt ook de ladder voor duurzame ontwikkeling geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie RO 2010 - partiële herziening 2014

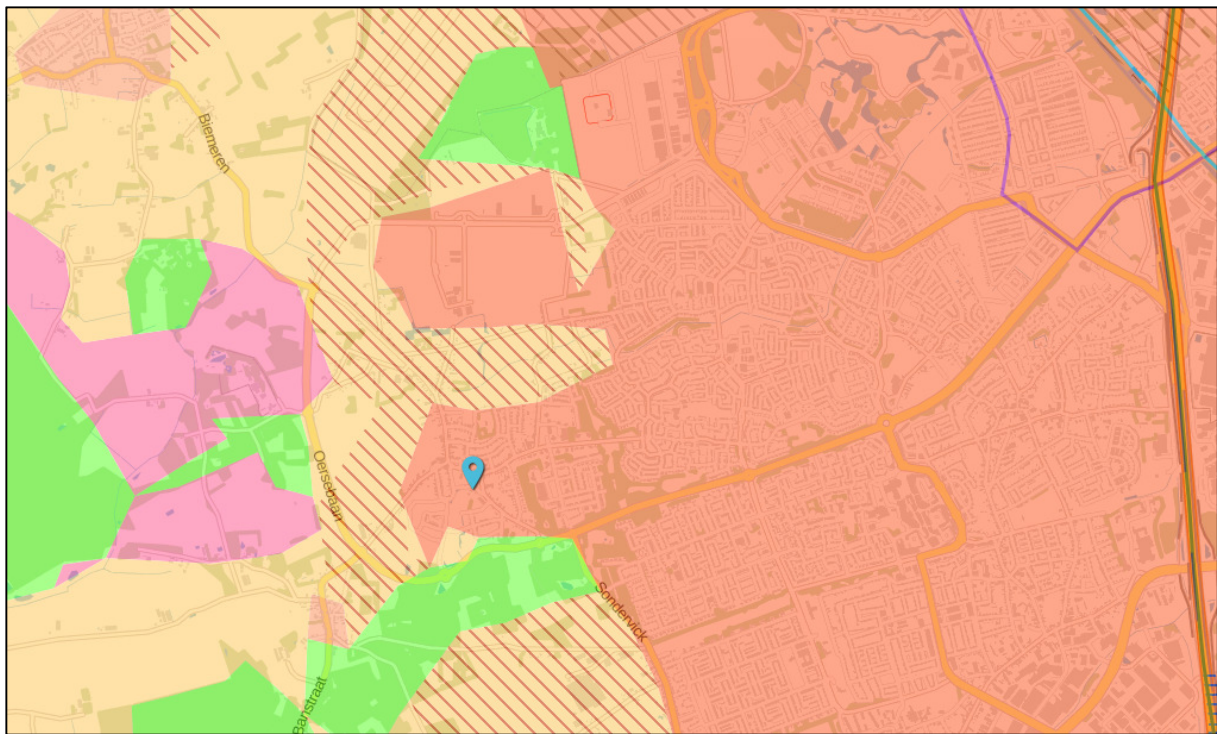
Op 19 maart 2014 is de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant' in werking getreden. In deze structuurvisie geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De Structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen. Deze trends en ontwikkelingen zijn:

- ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- veranderend klimaat;
- achteruitgang biodiversiteit;
- veranderend landelijk gebied;
- toenemende behoefte aan duurzame energie;
- toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- afnemende bevolkingsgroei.

Op basis van trends en kernkwaliteiten geeft de Structuurvisie ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Daardoor dragen ontwikkelingen bij aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven invulling aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn vertaald in vier concrete ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen en kiest de provincie voor een bepaalde ordening van functies. De structuren geven een integrale hoofdkeers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies.

Naar huidige inzichten, met het perspectief tot 2025 en een doorkijk naar 2040, is in het stedelijk concentratiegebied (inclusief de zoekgebieden voor verstedelijking) voldoende ruimte om in de verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken en voorzieningen) te voorzien. Hier is ruimte voor een grote verscheidenheid aan woon- en werkmilieus, of een menging daarvan, in uiteenlopende dichtheden.



Afbeelding 3.2: Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (plangebied aangeduid met blauwe plaatsmarkering)

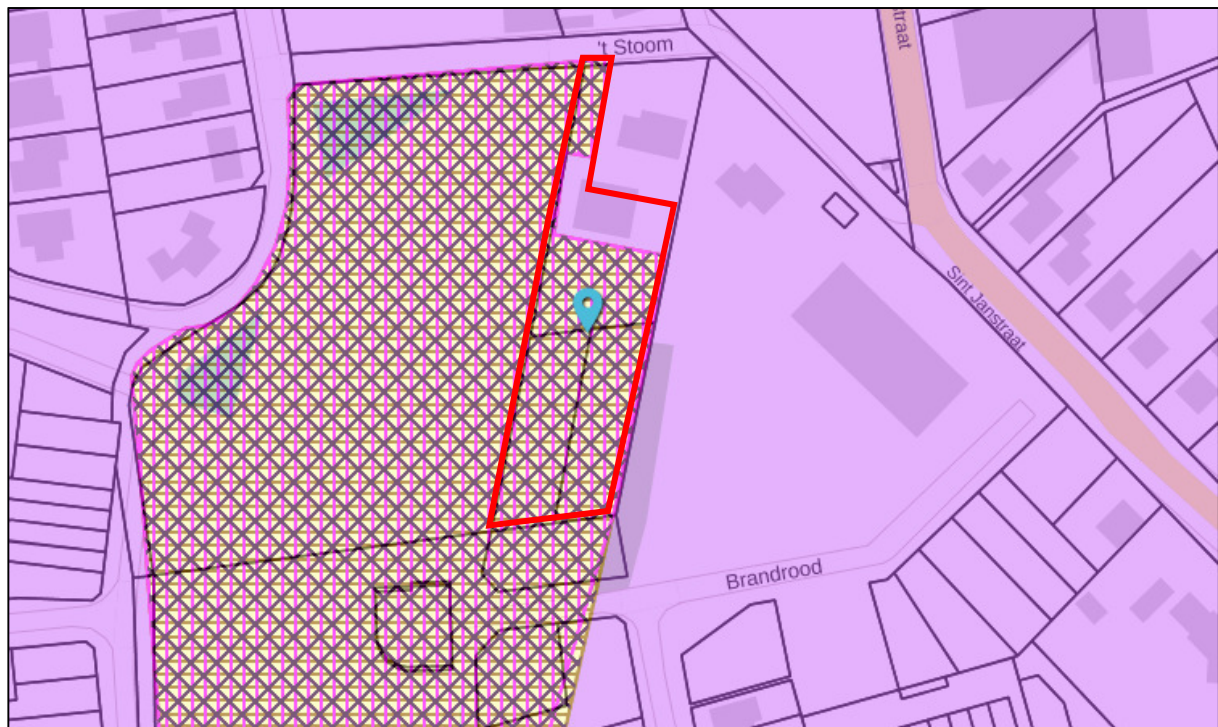
Het plangebied ligt op grond van de structurenkaart binnen het stedelijk concentratiegebied. Het stedelijk concentratiegebied heeft een bovenlokale opvangtaak voor verstedelijking. De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen (RRO's). Zorgvuldig ruimtegebruik en toepassing van de SER-ladder (Ladder duurzame Verstedelijking) zijn voorwaarden bij het maken van regionale afspraken. In het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen.

Binnen het stedelijk concentratiegebied is voldoende ruimte om in de woningbehoefte te voorzien. Onderhavig plan maakt realisatie van 9 seniorenbungalows mogelijk.

Verordening ruimte Noord-Brabant

Om het provinciaal beleid juridisch van kracht te voorzien is de Verordening ruimte Noord-Brabant opgesteld (in werking sinds 19 maart 2014). Het instrument werkt rechtstreeks door naar de ruimtelijke besluitvorming op gemeentelijk niveau, echter heeft de gemeente ruimte om een afweging te maken. Dit betekent dat de provincie vooral kijkt naar de wijze waarop de achterliggende provinciale ruimtelijke belangen zijn behartigd.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit waarborgen, wat inhoudt dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage leveren aan de kernkwaliteiten van Noord-Brabant. Gebiedskenmerken zijn de spil van ruimtelijke ontwikkeling; het gaat daarbij om het verbinden van de opgave met de plek.

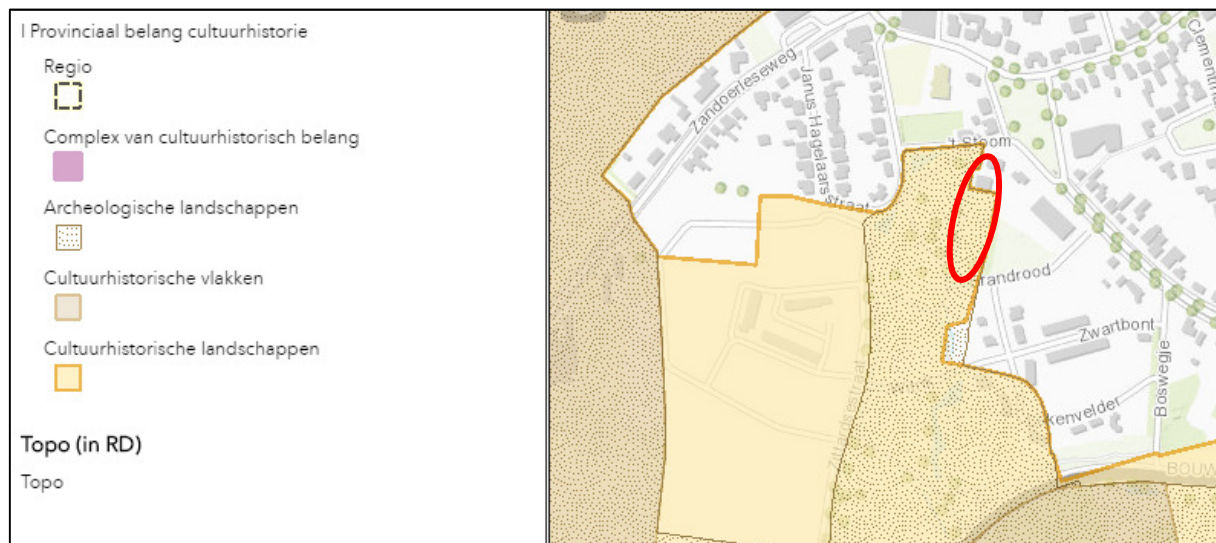


Afbeelding 3.3: Uitsnede Verordening ruimte Noord-Brabant (plangebied rood omlijnd)

Het perceel 't Stoom 10 is volgens het bepaalde in de Verordening ruimte niet geheel in het stedelijk gebied gelegen, maar ook in de aanduiding 'Integratie Stad-land'/'Gemengd landelijk gebied'. De gedachte om een gedeelte van het aangrenzende gebied van Oerle-Zuid in de Verordening ruimte deze aanduidingen te geven was destijds ingegeven om er ook daadwerkelijk voor te zorgen dat de groene component bij de 'rode' ontwikkeling van Oerle-Zuid gewaarborgd was. Het perceel 't Stoom 10 heeft hier echter in het geheel geen deel van uitgemaakt. Gelet op de huidige woonbestemming van het perceel behoort dit gedeelte tot het bestaand stedelijk gebied en niet de groene ontwikkeling behorende bij Oerle-Zuid. Ook de directe omgeving van dit perceel is in het bestemmingsplan 'Oerle-Zuid, eerste fase Zilverackers' als woongebied aangewezen.

Gezien het vorenstaande is er een verzoek tot herbegrenzing ingediend waarop Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben besloten om hieraan medewerking te verlenen. Het plangebied maakt hierdoor in zijn geheel onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. In de bijlage van voorliggend bestemmingsplan is dit besluit opgenomen.

Tevens is artikel 22 (cultuurhistorisch vlak) van Verordening ruimte van toepassing. Bij de ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met de ruimtelijke kwaliteit en bestaande aanwezige waarden. Artikel 22 stelt dat de ontwikkeling rekening dient te houden met de cultuurhistorische waarden zoals vastgelegd in de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Een uitsnede van de CHW-kaart is op de volgende pagina weergegeven in afbeelding 3.4. Het plangebied is gelegen binnen het cultuurhistorische landschap 'Oud zandlandschap Oerle-Knegsel', het regionaal cultuurhistorisch landschap 'De Kempen' en archeologisch landschap 'Kempenland'.



Afbeelding 3.4: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Provincie Noord-Brabant.

De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. De dekzandruggen hebben een zandige bodem waar regenwater infiltreert, dat in de beekdalen als kwel naar boven komt. Plaatsen met leem in de ondergrond hadden een gebrekkige afwatering, zodat daar vennen en kleine veenmoerassen ontstonden. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De dorpen van de Kempen hebben zich afhankelijk van hun ligging verschillend ontwikkeld. De kernen die liggen aan belangrijke routes zijn uitgegroeid tot suburbane woonkernen met soms redelijk grote bedrijventerreinen. De dorpen op afstand van deze routes hebben een landelijker karakter en zijn beperkter in omvang gebleven.

De ontwikkelingsstrategie die hoort bij het cultuurhistorisch landschap 'De Kempen':

1. behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio;
2. de cultuurhistorische waarden van de Kempen in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt onder andere voor het cultuurhistorische landschap "Oud zandlandschap bij Oerle-Knegsel";
3. het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen, waaronder "Kempenland".

Onderhavige locatie is niet gelegen aan één van de dragende structuren van de regio. Ten behoeve van het "Oud zandlandschap Oerle-Knegsel" streeft men naar:

- behoud en beter beleefbaar maken van (sporen van) grafheuvellandschappen, hakbosjes en -wallen en oude handelswegen;
- het versterken van het contact tussen de oude ontginningen met akkers enerzijds en de voormalige woeste gronden anderzijds;
- natuurontwikkeling, waterberging, stedelijke uitbreidingen en economische dragers afstemmen op de cultuurhistorische identiteit van het gebied Oerle-Knegsel;
- het vergroten van de cultuurhistorische waardering door vergroting van beleving.

Op het perceel zijn geen cultuurhistorisch waardevolle structuren aanwezig. De ontwikkeling sluit aan bij het 'dorpse' karakter van Oerle-Zuid. Of bepaalde archeologische waarden aanwezig dan wel verstoord worden blijkt uit het archeologisch onderzoek. In paragraaf 4.8 wordt nader ingegaan op het archeologisch onderzoek.

3.3 Regionaal beleid

Afsprakenkader Wonen

Door de negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven zijn op 13 juli 2017 afspraken gemaakt over het bouwen van voldoende woningen en de kwaliteit van deze woningen. Met dit Afsprakenkader Wonen is een nieuwe mijlpaal bereikt. Zo zijn er afspraken gemaakt over maatregelen en plannen om voldoende woningen te realiseren voor het opvangen van de groei van de bevolking. Zo is het doel om startende huishoudens voldoende en betaalbare woonruimte te bieden, doorstromers vast te houden in de regio en daarnaast ook instromers aan te trekken. Er dient een aanbod gerealiseerd te worden van aantrekkelijke, unieke, toonaangevende, innovatieve en gevarieerde woonmilieus. Enkele belangrijke onderdelen uit het afsprakenkader voor voorliggende ontwikkeling zijn:

- gemeenten krijgen ruimte om in ieder geval voor de lokale behoefte te bouwen, om autonome bevolkingsgroei op te vangen;
- gemeenten maken ruim baan voor nieuwe bouwplannen op inbreidingslocaties en voor herstructurerings- of transformatieopgaven;
- de nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan de Brainport principes (zijnde de kwalitatieve principes die horen bij de Brainport regio). Deze principes zullen nog nader worden uitgewerkt.

De provincie heeft met het Regionale Afsprakenkader ingestemd.

Voorliggende ontwikkeling voorziet door de realisering van 9 seniorenwoningen in de lokale behoefte. Zoals ook in de Woonvisie (zie paragraaf 3.4) is geconstateerd neemt het aantal ouderen toe. Gelet hierop is het noodzakelijk om woningtypen aan de voorraad toe te voegen die geschikt zijn voor ouderen. Ook in Oerle is er juist behoefte aan de realisering van seniorenwoningen. Door de ligging nabij het zorgcluster kan van de voorzieningen gebruik gemaakt worden. Ook zorgt deze ontwikkeling voor een bijdrage aan het realiseren van aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus. Door juist voor senioren woningen te realiseren welke aansluiten bij het dorpse karakter van Oerle-Zuid, wordt aangehaakt bij de Brainport principes.

Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening

In 2016 hebben de veiligheidsregio's Brabant-Noord, Midden- en West Brabant en Brabant-Zuidoost beleidsregels vastgesteld omtrent de bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen. Een goede bereikbaarheid en bluswatervoorziening zijn randvoorwaarde voor de kwaliteit van de brandweezorg. Politie, brandweer en ambulance hebben er alle belang bij om zo snel mogelijk bij een incident te komen. Om dit te bereiken hebben de zogenaamde voorrangsvoertuigen een bijzondere status gekregen in het verkeer. Daarnaast zijn er nog tal van andere mogelijkheden om de opkomsttijden voor politie, brandweer en ambulance te minimaliseren.

Om een goede bereikbaarheid te borgen dienen wegen, die leiden naar potentiële incidentlocaties, recht te doen aan de afmetingen van hulpverleningsvoertuigen. Omdat brandweervoertuigen het grootst en het zwaarste zijn, worden deze als uitgangspunt gehanteerd. Een weg doet recht aan de specifieke afmetingen van hulpverleningsvoertuigen als aan de volgende criteria wordt voldaan:

- De weg is geschikt voor voertuigen met een asbelasting van ten minste 10 ton;

- De weg is geschikt voor voertuigen met een totaal gewicht van ten minste 30 ton;
- De minimale doorgangshoogte bedraagt 4,2 meter;
- De minimale doorgangsbreedte bedraagt 3,5 meter;
- De minimale breedte van de verharding; bedraagt 3 meter (rechte weg);
- De minimale buitenbochtstraal bedraagt 10 meter;
- De maximale binnenbochtstraal bedraagt ten minste 4,5 meter minder dan de buitenbochtstraal.

De geformuleerde uitgangspunten zijn voor de hulpverleningsvoertuigen het absolute minimum en gelden ook voor verbindingswegen op eigen terrein.

Het is niet zeker dat de voorkeursroute altijd bruikbaar is. Dit betekent dat er in geval van calamiteiten, alternatieve routes moeten zijn voor de hulpdiensten. Dit is vooral van belang voor routes die toegang geven tot bouwwerken bestemd voor het verblijf van personen. Daarom stellen we hier dat een bouwwerk bestemd voor het verblijf van personen via een tweede route, die nergens samenvalt met de voorkeursroute, bereikbaar moet zijn. Aan de achterzijde van de woningen wordt de doorgang voor langzaam verkeersroute derhalve geschikt gemaakt als alternatieve route voor hulpdiensten. Ontsluiting zal plaats vinden over het achtergelegen terrein op de straat Brandrood.

Op grond van artikel 6.30, eerste lid van het Bouwbesluit 2012 dient een bouwwerk een toereikende bluswatervoorziening te hebben. Het is de verantwoordelijkheid van de gemeente om openbare bluswatervoorzieningen te realiseren. Deze verplichting strekt echter niet zo ver dat indien door de inrichting van een particulier terrein de afstand tussen de brandweeringang(en) en een openbare bluswatervoorzieningen meer dan 40 meter bedraagt, de verantwoordelijkheid van de gemeente zich ook uitstrekt over het particuliere terrein. De openbare bluswatervoorziening is ontoereikend indien de afstand tussen de perceelgrens en de brandweeringang meer dan 40 meter bedraagt of als de capaciteit van de dichtstbijzijnde openbare bluswatervoorziening onvoldoende is voor de aard van het bouwwerk. In dat geval dient de eigenaar van het bouwwerk zorg te dragen voor een niet-openbare bluswatervoorziening die aan dezelfde eisen moet voldoen als de openbare bluswatervoorziening. In het kader van het Bouwbesluit 2012 zal bij de aanvraag van de omgevingsvergunning getoetst worden of de openbare bluswatervoorzieningen al dan niet toereikend zijn.

3.4 Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven

Op 3 juni 2009 is de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven 'Durven kiezen voor kwaliteit' vastgesteld door de gemeenteraad van Veldhoven. In de Ruimtelijke Structuurvisie wordt in hoofdlijnen de voorgenomen ontwikkeling van het gehele grondgebied in de gemeente Veldhoven beschreven, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid. Daarnaast gaat deze structuurvisie in op de wijze waarop de raad zich voorstelt die voorgenomen ontwikkelingen te doen verwezenlijken.

In de structuurvisie wordt onder andere op het thema 'wonen' ingegaan. De dorpse identiteit en structuur staan onder druk doordat de voormalige dorpen zijn opgenomen in de stedelijke structuur van Veldhoven. Het is van belang dat de kernen hun bestaande (cultuurhistorische) kwaliteiten behouden en een eigen identiteit vasthouden en versterken. De voormalige kerkdorpen

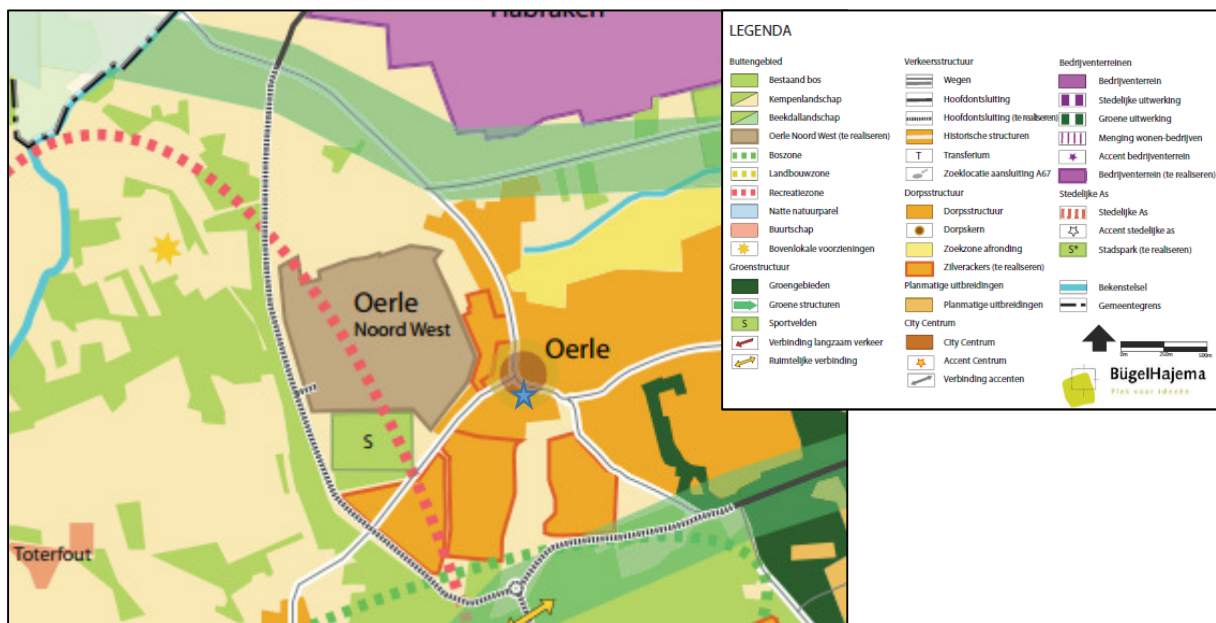
geven immers een uniek karakter aan Veldhoven. Er dient zorgvuldig te worden omgegaan met nieuwbouwprojecten, zodat deze de typisch dorpse sfeer niet aantasten.

Vernieuwingen zullen moeten plaatsvinden binnen de bestaande structuren en binnen de bestaande dorpsgebieden. In algemene zin kan worden gesteld dat binnen de grenzen van de bebouwde kom op voorhand ruimte aanwezig is voor intensiveringen, mits het met respect gebeurt voor de stedenbouwkundige en de eventuele cultuurhistorische waarden en voor de landschappelijke context.

In het kader van het thema 'wonen' heeft de gemeente Veldhoven enkele ambities opgesteld voor de toekomst met betrekking tot de dorpse structuur:

- het behoud van het aantrekkelijke en relatief kleinschalige karakter en de cultuurhistorische waarden;
- verbeteren van de leefbaarheid en sociale cohesie in de kernen;
- het sterker profileren van de verschillende oorspronkelijke dorpen (positiebepaling).

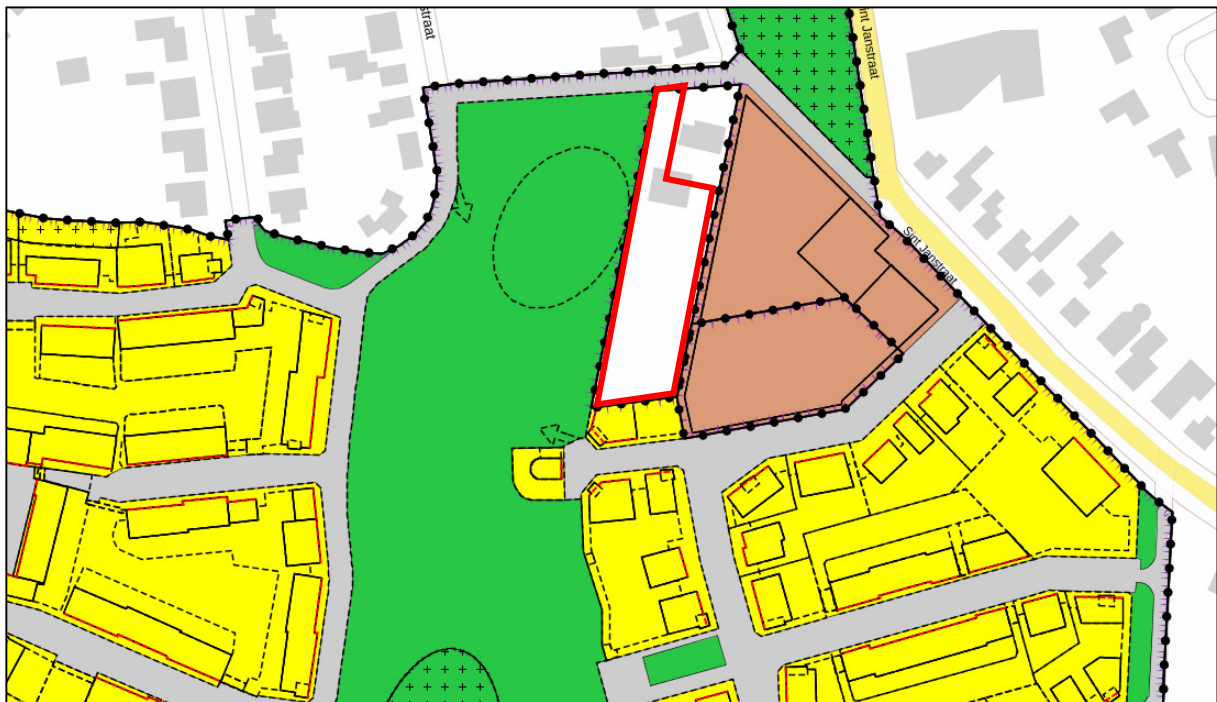
Voor de gebieden, aangewezen als 'planmatige uitbreidingen', geldt dat de woningbouwopgave moet worden ingezet op diversiteit in wonen, waaronder ruimte voor beeldkwaliteit en architectuur. Eenzijdigheid van de woningvoorraad is een bedreiging. Om de woningmarkt in evenwicht te krijgen, moeten meer woningen voor starters en senioren worden gebouwd. De woonkwaliteit moet worden versterkt, waarbij veilig, groen, ruim en variatie sleutelwoorden zijn, maar ook schaal, herkenbaarheid en historie zijn hierbij van belang. Nieuwe invullingen moeten zich voegen in het patroon van woningen met overwegend twee bouwlagen en een kap op middelgrote percelen, met veelal ruime voortuinen.



Afnaming 3.5: Uitsnede Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven

Onderhavig plan betreft de realisatie van 9 seniorenbungalows in bestaand stedelijk gebied. Voor het zuidelijk gelegen gebied is in 2011 bestemmingsplan Zilverackers vastgesteld waarin woningbouw met een groengebied is voorzien. In navolgende afbeelding 3.6 is het bestemmingsplan ten behoeve van de woningbouwontwikkeling Zilverackers weergegeven. De realisatie van de 9 seniorenbungalows grenzen aan en zijn georiënteerd op het groengebied. De

ingezette woningbouwstructuur aan de oostzijde van het groengebied wordt met de geplande seniorenbungalows afgerond.



Afbeelding 3.6: Bestemmingsplan Oerle-Zuid, eerste fase Zilverackers (plangebied rood omlijnd)

Woonvisie 2016 'Keuzes maken'

De woonvisie gaat in op de belangrijkste (maatschappelijke) ontwikkelingen en de gevolgen daarvan voor de woningmarkt en de keuzes die de gemeente maakt. De bevolking wordt steeds ouder. Daarom wordt de kans dat mensen zorg en ondersteuning nodig hebben steeds groter. Vaak willen ze dan ook zo lang mogelijk in hun eigen vertrouwde omgeving blijven wonen. Als mensen zorg aan huis nodig hebben, moet de woning daarvoor wel geschikt zijn.

Ook komen er steeds meer eenpersoonshuishoudens. Dit zijn ouderen die alleen komen te staan als hun partner overlijdt, jongeren die langer alleen wonen voordat ze een gezin stichten of echtparen die gaan scheiden. Voor de alleenstaanden en eenoudergezinnen zijn goedkopere woningen nodig.

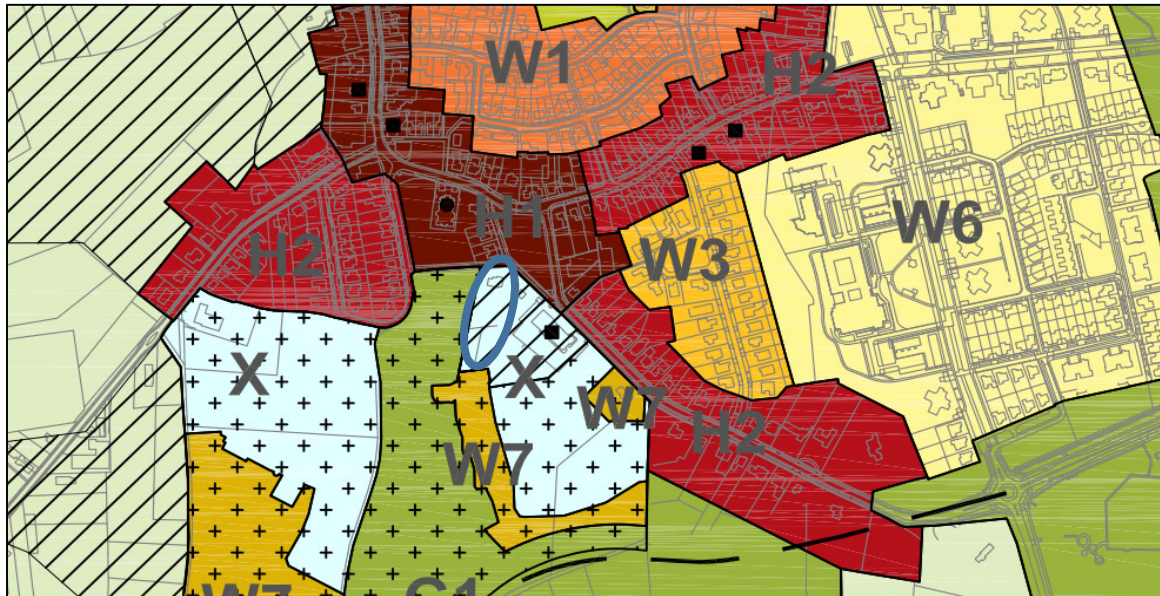
Om een bijdrage te leveren aan de vermindering van energieverbruik moeten woningen zo energiezuinig als mogelijk zijn. Nieuwbouwwoningen moeten zogenaamde nul-op-de-meter woningen zijn, of de mogelijkheid hebben dit te worden.

Een aantal wijken in Veldhoven is toe aan renovatie. Toekomstige ontwikkelingen dienen wel aan te sluiten bij de identiteit van desbetreffende wijk. Het gebied ten oosten van het plangebied is ingevuld met maatschappelijke voorzieningen en staat bekend als 'zorgcluster'. Het zuidelijk gelegen gebied is ingevuld met reguliere woningbouw. De realisatie van seniorenbungalows waar ouderen zelfstandig kunnen wonen (waarbij men mogelijk gebruik kan maken van de zorgverlening in het zorgcluster) sluit aan bij de identiteit van dit gebied.

Welstandsnota Veldhoven 2008

Op 16 december 2008 heeft de gemeenteraad van Veldhoven de Welstandsnota Veldhoven 2008 vastgesteld. Sindsdien hebben er 4 wijzigingen van deze nota plaatsgevonden. De laatste wijziging

is vastgesteld op 20 december 2011. Het welstandstoezicht is een manier om de kwaliteit van de bebouwde leefomgeving te waarborgen. De gemeente Veldhoven hanteert daarbij als uitgangspunt: 'alleen zaken regelen die noodzakelijk zijn'.



Afbeelding 3.7: Uitsnede Welstandsk kaart (Plangebied aangeduid met blauwe cirkel)

Het plangebied is aangeduid als 'Welstandsvrij' en tevens als 'Ontwikkelingsgebied'. Voor gebieden aangeduid als 'ontwikkelingsgebied' kan nadien een beeldkwaliteitsplan opgesteld worden voor de nadere invulling van de ontwikkeling. Voor Oerle-Zuid, Zilverackers is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, echter, onderhavig plangebied is daarin niet meegenomen.

Er is derhalve geen welstandstoets noodzakelijk.

Klimaatbeleid Veldhoven 2.0

Het lokale klimaat programma (SLOK) liep eind 2012 af. Dit was de reden om het lokale klimaatbeleid te herijken. Het uitgangspunt is een duurzaam Veldhoven in 2030. Momenteel is van de broeikasgassen alleen de CO₂-uitstoot inzichtelijk. Veldhoven streeft dan ook naar een CO₂-neutrale gemeente na 2050. De eerste CO₂-voetafdruk die volledig is voor Veldhoven is het jaar 2008: 304 kton CO₂. De uitstoot wordt voor een groot deel (72%) bepaald door de gebouwde omgeving. Dit betreft woningen, winkels, kantoren, commerciële dienstverlening en bedrijfspanden.

De doelstellingen voor Veldhoven zijn:

- tussenstreven: reductie van 20% CO₂-uitstoot in 2020 ten opzichte van 2008;
- 2013-2015: realiseren van de beperking van de CO₂- uitstoot binnen de gemeente Veldhoven met 2% per jaar ten opzichte van 2008;
- actieve inzet om duurzame energie op te wekken binnen Veldhoven, dan wel initiatieven hiertoe te ondersteunen;
- realiseren van een besparing op het gemeentelijke energieverbruik van 2% per jaar ten opzichte van 2012;
- de gemeente koopt voor het eigen energieverbruik groen in en wekt zelf stroom op met zonnepanelen.

Uit de Landelijk Klimaatagenda 2011-2014 'Werk maken van klimaat' kiest Veldhoven voor de komende jaren de volgende speerpunten als prioriteit:

- bestaande woningen en gebouwen energiezuiniger maken;
- lokale duurzame economie.

Daarnaast besteedt Veldhoven binnen het bestaande beleid ook aandacht aan de speerpunten:

- naar energie neutrale nieuwbouw;
- groen gas en elektrisch vervoer;
- energiebesparing bedrijven via handhaving;
- lokale duurzame energieproductie; en;
- transitie naar de klimaat neutrale stad en regio.

Gemeente Veldhoven speelt haar rol in het klimaatbeleid door het goede voorbeeld te geven en stimuleert daarnaast andere partijen tot duurzame bijdragen. Ze treedt hierbij op als regiegemeente met een zakelijke en realistische benadering. Het initiatief ligt vaak bij burgers, bedrijven, onderzoek- en onderwijsinstellingen en maatschappelijke organisaties. Gezamenlijk wil de gemeente aan de slag gaan met projecten. Het klimaatbeleid 2.0 wordt in principe uitgevoerd binnen de (financiële en capacitaire) kaders van het Milieubeleidsplan.

Nieuwbouw

In nieuwbouwprojecten woningbouw wordt de lat op het gebied van duurzaamheid hoog gelegd bij planvorming en realisatie. Voor de woningen worden hierbij GPR-gebouw ambities gehanteerd. Recente voorbeeldprojecten met veel duurzaamheid zijn Kempen Campus, MFA Noord en het Energyhouse. Ook als de gemeente geen eigenaar is van de grond stimuleert zij de bouwer in het vergunningentraject een duurzame woning te laten ontwikkelen.

Bij de realisatie van de woningen wordt rekening gehouden met het klimaatbeleid. Voor deze woningen stelt de gemeente geen extra eisen ten aanzien van de GPR-score. Er wordt uitgegaan van een gemiddelde GPR-score van 7,5. Voor het thema energie bedraagt de GPR-score minimaal 7,0.

De woningen worden gasloos gebouwd en vallen ruimschoots binnen de norm van een EPC van 0,4. De woningen voldoen aan een GPR-score van gemiddeld 7,5 waarbij de score voor het onderdeel energie niet lager zal zijn dan 7,0. In het kader van een groene inpassing wordt het bouwplan omzoomd met een omlijsting van bomen, plantsoen en hagen. Alle erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte zullen voorzien worden van beplanting ter bevordering van een groen uitstraling.

4 Milieu en landschap

4.1 Milieueffectrapportage

Gezien de grootte van het planvoornemen wordt het uitvoeren van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk geacht. Het planvoornemen komt namelijk niet voor als activiteit in de bijlage van het Besluit m.e.r.

4.2 Bodem

In het kader van de ruimtelijke procedure moet op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening een bestemmingsplan altijd een paragraaf bevatten over de bodemkwaliteit. Aangetoond dient te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming is met het beoogde gebruik.

Om de bodem- en grondwaterkwaliteit aan te tonen is een bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Hieronder worden de conclusies weergegeven. Het gehele rapport is als bijlage opgenomen.

Conclusie

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond een lichte verontreiniging aanwezig is met PCB. De ondergrond blijkt niet verontreinigd te zijn met de onderzochte stoffen. Het grondwater blijkt licht verontreinigd te zijn met barium en naftaleen.

De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht. De onderzoeksresultaten leveren dan ook geen beperkingen op ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling.

Indien de grond wordt afgegraven en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen. De analyseresultaten van de grond zijn indicatie vergeleken met de hergebruikswaarden uit het Besluit bodemkwaliteit.

4.3 Geluid

Bij nieuw- en verbouwplannen worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. Deze wet heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchthavens. De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van voorgenoemde geluidbronnen. Indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron, of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden.

¹ Verkennend bodemonderzoek 't Stoom 10 te Veldhoven; Tritium Advies; 17 november 2016
(kenmerk: 1610/038/RU-01)

Het plan is enkel gelegen in de nabijheid van 30 km/uur wegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is onderzocht of sprake is van significante geluidbelastingen op de gevels van de beoogde woningen. Hiervoor is een akoestisch onderzoek² uitgevoerd. De conclusies worden hieronder weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage toegevoegd.

Conclusie

Voor alle gemodelleerde wegen geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de richtwaarde van 48 dB niet overschrijdt.

De geluidbelasting bedraagt maximaal 40 dB (exclusief aftrek artikel 110g Wgh). Er wordt van uitgegaan dat een gevel bij een normale bouwkundige opzet aan de minimaal vereiste $G_{A,k}$ van 20 dB voldoet, waardoor een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd is en er te allen tijde sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) vervallen. Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de "Wet luchtkwaliteit". De "Wet luchtkwaliteit" kent een aantal nieuwe begrippen zoals 'niet in betekenende mate' (NIBM) en het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Voor nieuwe plannen betekent dit dat er nagegaan dient te worden of het plan past binnen het Besluit en/of de ministeriële regeling 'niet in betekenende mate'.

Kleine en grote projecten

Niet alle ruimtelijke projecten hoeven in het NSL te worden opgenomen. Nederland telt ongeveer 5000 bouwprojecten. Het overgrote deel ervan heeft vrijwel geen invloed op de luchtkwaliteit. Daarom introduceert de "Wet luchtkwaliteit" 'kleine' en 'grote' projecten. Een paar honderd grote projecten dragen 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). In hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m^3) een 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3000 woningen bij twee ontsluitingswegen, niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Voor kantoorlocaties met één ontsluitingsweg geldt een grens van 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak.

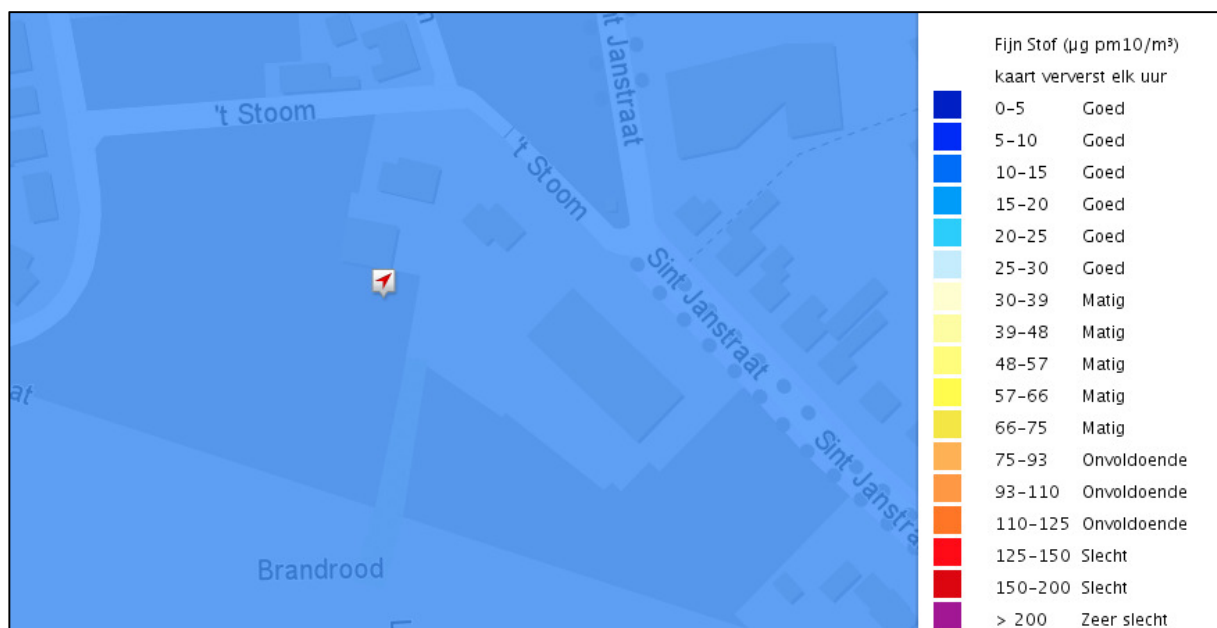
Als een project wel de 'in betekenende mate' grens overschrijdt zijn er twee mogelijkheden. Of een overheid besluit om het project onder te brengen in het NSL of men besluit om projectsaldering toe te passen. Een extra mogelijkheid die de wet geeft is het toepassen van extra maatregelen ter plekke (die onlosmakelijk met het project verbonden dienen te zijn), waardoor de verslechtering onder de NIBM grens komt. Een voordeel van de "Wet luchtkwaliteit" is ook dat grote projecten niet meer rechtstreeks hoeven te worden getoetst aan de normen. Als een groot project is opgenomen in het NSL, hoeft de verantwoordelijke overheid in de planprocedure (bijvoorbeeld de

² Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai 't Stoom te Oerle; Tritium Advies; 10 november 2016 (kenmerk: 1610/018/LM-02)

omgevingsvergunning) niet meer te toetsen aan de normen, zoals het geval was in het Blk 2005. De overheid kan veelal volstaan met een onderbouwing door aan te geven dat het project is opgenomen in het NSL. Het NSL zorgt ervoor dat het negatieve effect van deze projecten wordt gecompenseerd met een groot pakket landelijke maatregelen. Met ingang van 1 augustus 2009 is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit van kracht. Het NSL had een looptijd van 5 jaar. Op 1 januari 2017 is het Besluit tweede verlenging NSL (tot 23 maart 2016) van kracht geworden.

Conclusie

Het planvoornemen bestaat uit 9 seniorenbungalows en zal niet leiden tot een significante toename van het aantal voertuigbewegingen. Het planvoornemen kan dan ook worden aangemerkt als een project van 'niet in betekenende mate'. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor niet noodzakelijk. Het project heeft namelijk 'niet in betekenende mate' invloed op de luchtkwaliteit ter plaatse. Desalniettemin is met behulp Atlas Leefomgeving vastgesteld of de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied voldoet aan de gestelde normen. Op de onderstaande afbeelding is te zien dat er ruim wordt voldaan aan de norm van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor fijn stof (de waarde ter plaatse bedraagt $11,65 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Uitgaande van de resultaten van de Atlas Leefomgeving kan worden aangenomen dat de luchtkwaliteit ter plaatse geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

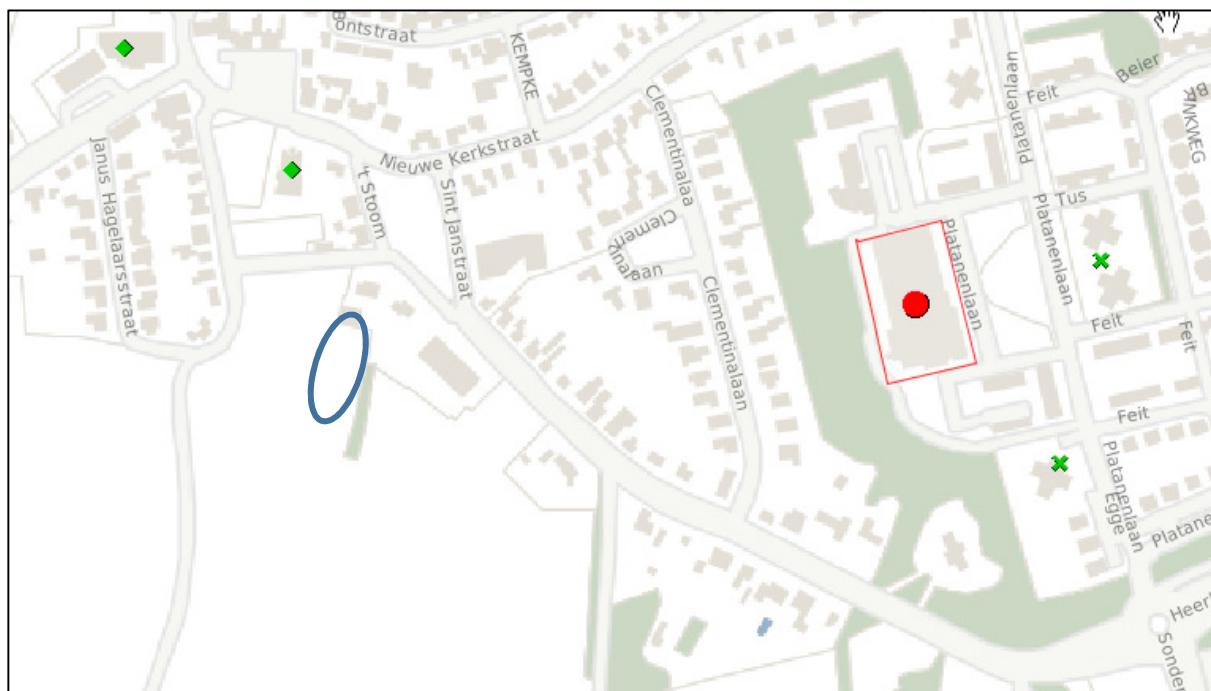


Afbeelding 4.1: Weergave fijn stof huidige concentratie (januari 2017, bron: Atlas Leefomgeving)

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

Wanneer er sprake is van een situatie waarin externe veiligheid een rol speelt en waarin de overheid als bevoegd gezag een beslissing dient te nemen, moet namelijk beoordeeld worden of de situatie niet in strijd is met de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico en dient het groepsrisico verantwoord te worden. De 'verantwoording van groepsrisico' is ingevoerd met de inwerkingtreding van het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen). Kort gezegd komt het er op neer dat het bevoegd gezag verantwoording aflegt over het groepsrisico en de maatregelen die getroffen zijn om dat risico zoveel mogelijk te beperken. Dit onderzoek beschrijft derhalve vanuit de risicobronnen de consequenties voor de omgevingsvergunning.



Afbeelding 4.2: Uitsnede risicokaart Nederland (blauwe cirkel is het plangebied)

In de omgeving van het plangebied zijn geen transportroutes gevaarlijke stoffen door buisleidingen of transportroutes gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor aanwezig die van invloed zijn op het plangebied. Wel is op circa 350 meter van het plangebied een inrichting aanwezig waar vloeistoffen aanwezig zijn die zeer giftige gassen kunnen vormen. Het betreft de zorginstelling Severinus Stichting waar een hypochloriet tank (horend bij het zwembad) van 275 liter aanwezig is. Voor chloorbleekloogtanks zijn geen generieke risicocontouren beschikbaar.

Wanneer chloorbleekloog (natriumhypochloriet) of vergelijkbare stoffen als calciumhypochloriet in contact komen met zuur kan chloorgas vrijkomen. In onderstaande tabel 4.1 zijn de theoretische effecten gegeven uitgaande van de maximale hoeveelheid chloor die zou kunnen vrijkomen.

Volume van het grootste insluitsysteem voor chloorbleekloog (l)	Afstand – 1% letaal (m)	Afstand – gezondheidsschade (m)
200	20	220
500	40	380
1000	60	580
2000	90	880
5000	150	1500
10.000	235	2300
20.000	355	3500

Tabel 4.1: Effectafstanden chloorgas als recreatieproduct bij menging van chloorbleekloog en zoutzuur (toxisch)

Op basis van tabel 4.1 kan geconcludeerd worden dat het plangebied buiten de effectafstand is gelegen.

De veiligheidsregio adviseerde tot voor kort altijd op maat bij ruimtelijke plannen. Ook wanneer externe veiligheid niet direct aan de orde was, werd in het kader van vooroverleg advies gevraagd aan de Veiligheidsregio. Om het de gemeente en de veiligheidsregio gemakkelijker te maken, kunt u gebruik maken van een standaardadvies bij bepaalde ontwikkelingen waar niet of nauwelijks sprake is van belemmeringen in het kader van externe veiligheid. Onderhavige situatie valt binnen de categorie waarvoor het standaardadvies van toepassing is:

- Communiceer actief met de omwonenden in het plangebied over de risico's van de gevaarlijke stoffen. Geef daarbij aan wat omwonenden moeten doen bij een incident, namelijk vluchten van risicobron af. Dit bevordert de zelfredzaamheid van omwonenden. Dit advies geldt ook voor bedrijfshulpverleningsorganisaties.
- Pas de beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening van VRBZO toe. Wanneer een beoogde oplossing aan de beleidsregels voldoet, kunt u ervan uitgaan dat een goede bereikbaarheid voor de hulpdiensten en een adequate bluswatervoorziening gerealiseerd wordt. De beleidsregels staan op <https://www.brandweer.nl/brabant-zuidoost/regionaal-beleid>

Gezien het vorenstaande kan derhalve worden gesteld dat het aspect externe veiligheid geen beperkingen oplegt aan het beoogde planvoornemen.

4.6 Bedrijven en Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijk ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. Deze bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied.

In de nabije omgeving zijn voornamelijk woningen aanwezig. Aan de Sint Janstraat is wel een bedrijf gevestigd. Dit betreft een autobedrijf en hier vindt enkel verkoop en reparatie van motorvoertuigen plaats. Hiervoor geldt, op basis van de VNG-brochure, een aan te houden afstand voor van 30 meter (als gevolg van het aspect geluid). De afstand van het plangebied tot aan het autobedrijf bedraagt circa 70 meter. Daarmee wordt voldaan aan de aan te houden richtafstand.

4.7 Watertoets

Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik. Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht.

Nationaal waterbeleid

In de afgelopen decennia heeft Nederland meerdere keren te kampen gehad met wateroverlast. Dit heeft geresulteerd in een omslag in het waterbeleid en het denken over water. Het kabinet heeft in december 2000 voor het Waterbeleid 21^e eeuw drie uitgangspunten opgesteld, te weten anticiperen in plaats van reageren, niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van vasthouden-bergen-afvoeren en meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen. Belangrijk onderdeel in het waterbeleid is de watertoets. Nieuwe plannen en projecten moeten worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Het Waterbeleid 21^e eeuw richt zich derhalve primair op het voorkomen van wateroverlast door overstroming vanwege veel neerslag in een korte tijd. Hieruit volgen richtlijnen voor de ruimtelijke inrichting van het gebied om wateroverlast tegen te gaan en de mogelijke technische maatregelen die kunnen worden ingezet. De maatregelen kunnen worden ingedeeld in de voorkeursvolgorde van vasthouden, bergen en afvoeren. De doelstelling van deze maatregelen is een afvoer te krijgen die niet groter is dan de landbouwkundige afvoer.

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Een belangrijke verandering na het in werking treden van de Waterwet is de onderverdeling in het bevoegde gezag met betrekking tot directe en indirecte lozingen. Alle indirecte lozingen vallen onder het Wabo bevoegde gezag (gemeente en provincie). Alle directe lozingen vallen onder de Waterwet (Wtw) en het daartoe bevoegde gezag (waterschappen voor de regionale wateren en Rijkswaterstaat voor de Rijkswateren). De indirecte lozingen zijn opgegaan in de Wet milieubeheer (Wm) en vallen inmiddels onder de omgevingsvergunning (Wabo).

Waterschap De Dommel

Het waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor het waterbeleid in en om de gemeente Veldhoven. Het waterschap zorgt ervoor dat er voldoende water is en dat dit water een goede kwaliteit heeft. Om deze taak goed uit te voeren, zijn wettelijke regels nodig, ook op en langs het water. Deze regels, met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater, staan in de keur van het waterschap en gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van waterschap De Dommel. De regels zijn vastgelegd in het document 'Keur Waterschap De Dommel 2015' (ook opgenomen in www.BrabantKeur.nl). Hierin wordt tevens het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding. Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van gebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden waterhuishouding, attentiegebieden, beekdalen en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunning verlening.

Voor de toepassing van de beleidsregels wordt uitgegaan van de begrenzing van de beschermingsgebieden zoals deze is vastgelegd op de keurkaart. Het plangebied valt echter niet in een beschermingsgebied. Het beheer en de inrichting van deze overige gebieden is vooral gericht op de instandhouding en ontwikkeling van het landbouwkundige gebruik en het realiseren van de gewenste ontwateringsbasis in het stedelijk gebied. Wel wordt hier gesteld dat er te allen tijde getoetst zal worden of een ontwikkeling mogelijk significante gevolgen kan hebben voor de zogenaamde Vogel- en Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswetgebieden.

Waterbeheerplan 2016-2021 "Waardevol water"

Het Waterschap De Dommel heeft in 2015 het Waterbeheerplan 2016-2021 "Waardevol Water" vastgesteld en is op 1 januari 2016 in werking getreden. Dit plan beschrijft de doelstellingen van het Waterschap en hoe men deze doelen wil realiseren. De werkzaamheden, verplichtingen en gemaakte afspraken zijn onder te verdelen in vijf thema's:

- *Droge voeten:* voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- *Voldoende water:* zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- *Natuurlijk water:* zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- *Schoon water:* zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- *Mooi water:* stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Kadernota Stedelijk Water

De Kadernota Stedelijk Water vormt voor het waterschap de koepel waaronder een groot aantal kennisprojecten, beleidsuitwerkingen maar ook maatregelen gericht op stedelijk waterbeheer zullen plaatsvinden. Met stedelijk water bedoelen we grond- en oppervlaktewater in het gebouwd gebied, inclusief relevante bebouwing en industrie terreinen in het buitengebied. Daarmee vallen ook dorpskernen binnen de reikwijdte van deze nota.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Waterschap De Dommel heeft, samen met waterschap Aa en Maas, een traject doorlopen om duidelijkheid te krijgen over het begrip 'hydrologisch neutraal bouwen'. Dit heeft geleid tot de notitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'. Deze notitie geeft een inhoudelijke uitwerking en onderbouwing van de beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen'. Bovendien geeft de notitie (nieuwe) uitgangspunten en randvoorwaarden van beide waterschappen bij hydrologisch neutraal bouwen. Deze worden toegepast in het proces van de watertoets.

Hydrologisch neutraal bouwen wil zeggen dat de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke afvoer uit het gebied niet overschreden worden en de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) niet worden verlaagd. Waar mogelijk wordt geanticipeerd op de GHG die in het kader van GGOR wordt vastgesteld.

Het waterschap gaat uit van hydrologisch neutraal ontwikkelen, omdat ook andere ontwikkelingen dan bouwprojecten dienen te worden getoetst. In principe heeft elke ruimtelijke ontwikkeling invloed op de hydrologie. De beleidsterm 'hydrologisch neutraal' heeft dan ook vooral betrekking op het zo veel mogelijk (binnen de ontwikkeling) neutraliseren van de negatieve hydrologische gevolgen van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen.

Provincie Noord-Brabant

Het provinciaal beleid is onder andere verwoord in het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 (PMWP). Het PMWP is vastgesteld op 18 december 2015 en is een kader stellende nota die op hoofdlijnen weergeeft wat de beleidsdoelen en voorgestelde aanpak zijn.

Doelen van het PMWP:

- voldoende water voor mens, plant en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);

- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

De provincie wil deze doelen realiseren in samenwerking met de partners op basis van gezamenlijke verantwoordelijkheid. In de eerste helft van 2016 wordt met hen de Dynamische Uitvoeringsagenda (het uitvoeringsprogramma) uitgewerkt.

Gemeentelijk beleid

Het waterbeleid van de gemeente Veldhoven is vastgelegd in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (2015-2019). De term Verbreed houdt verband met de wettelijke uitbreiding van de zorgplicht riolering. Volgens de wetgeving heeft de gemeente Veldhoven drie zorgplichten op het gebied van stedelijk waterbeheer:

- zorgplicht stedelijk afvalwater;
- zorgplicht hemelwater;
- zorgplicht grondwater.

Dit komt er op neer dat de gemeente vanuit het oogpunt van volksgezondheid en veiligheid zorg draagt voor een deugdelijke inzameling, berging, transport en/of lokale zuivering van stedelijk afvalwater, afvloeiend hemelwater en grondwater. De kans op overlast dient hierbij te worden beperkt tot maatschappelijk aanvaardbare normen.

Ambitie gemeente afvoer van hemelwater

Als het regent in de gemeente Veldhoven verdwijnt het meeste hemelwater in de riolering. Door verandering van het klimaat wordt het bestaande rioolstelsel ook steeds zwaarder op de proef gesteld. Buien worden heviger en duren langer. Hierdoor neemt het risico op (grond)wateroverlast toe. Om droge voeten te houden wordt ruimte gecreëerd in het groen en/of oppervlaktewater. Hierbij wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden: infiltreren (vasthouden) waar mogelijk, bufferen op locaties met voldoende beschikbare ruimte en als het niet anders kan, dan pas afvoeren. In openbaar gebied komt dit tot uiting door hemelwatervoorzieningen in groenstroken die geschikt zijn gemaakt voor de opvang van overtollig hemelwater en aanpassing van waterpartijen. De perceel eigenaar draagt een steentje bij door op eigen terrein voorzieningen te treffen voor buffering en/of opslag van hemelwater en/of opvang van overtollig grondwater. De gemeente ziet hierbij toe op een doelmatige invulling van de hemelwateropgave.

Wanneer wordt aangesloten op het gemeentelijke rioolstelsel van de gemeente Veldhoven zijn de volgende regels van toepassing:

- vuilwater en schoon hemelwater worden separaat aangeboden op de perceelgrens;
- de gemeente hanteert voor de toename van het verhardoppervlak van 250 m² tot 2000 m² een compensatie van 42 mm/m² berging binnen het te ontwikkelen plangebied. Boven de 2000 m² gelden de regels van de Keur van Waterschap de Dommel;
- voorkeur voor een bovengrondse berging;
- leegloop van de bergingsvoorziening (infiltratie, geknepen afvoer e.d.) dient per locatie te worden aangegeven. Bij infiltratie dient te worden aangetoond dat infiltratie mogelijk is;
- wanneer wordt afgevoerd naar het gemengde stelsel dient een terugslag te worden toegepast zodat vuilwater niet de voorziening in kan stromen;
- bij het indienen van de omgevingsvergunning dient een gedetailleerd ontwerp te worden ingediend van de bergingsvoorziening en de leegloopconstructie.

Door de verandering van het klimaat krijgt het bestaande stelsel te maken met een extra belasting. Om te voorkomen dat dit in de toekomst voor problemen zorgt, vraagt de gemeente een

compensatie als de verharding bij nieuwe ontwikkeling met meer dan 250 m² toeneemt.

Situatie plangebied

De bodem ter plaatse bestaat een matig doorlatende deklaag van circa 25 meter dikte. Onder de deklaag bevindt zich het eerste watervoerende pakket met een dikte van circa 56 meter. Het eerste samengesteld uit uiterst grof tot middelgrof zand. Uit de boorprofielen van het bodemonderzoek blijkt dat de bodem tot circa 6,0 m-mv bestaat uit matig fijn zand.

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Riolering

Binnen de gemeente Veldhoven is hoofdzakelijk sprake van een gemengd rioleringsstelsel. De recente uitbreidingsgebieden zijn van een gescheiden rioolstelsel voorzien. De nieuwe uitbreidingsgebieden en woningen zullen tevens worden voorzien van een gescheiden stelsel en worden aangesloten op het huidige systeem.

Bij alle uitbreidingen en herinrichtingsgebieden zowel voor woningen als voor bedrijven wordt in principe een systeem voor riolering en waterhuishouding gekozen dat duurzaam wordt opgezet waarbij vuil en schoon (riool- en regen-) water zoveel mogelijk gescheiden worden gehouden; vuilwater wordt gezuiverd, schoon water komt in het milieu. Ten aanzien van het grondwatersysteem zal er voldoende aandacht zijn voor hydrologisch neutraal bouwen.

Ter plaatse van inbreidingen, zoals met onderhavig plan wordt mogelijk gemaakt, voert de gemeente het beleid schone en vuile waterstromen te ontvlechten. Het afvalwater wordt in een apart systeem ingezameld en getransporteerd naar de RWZI. Het regenwater wordt ook apart ingezameld en geïnfiltreerd dan wel afgevoerd naar open water. Alleen als dit beleid niet doelmatig is kan gekozen worden voor alternatieve systemen bijvoorbeeld wanneer lokaal geen water kan worden geïnfiltreerd vanwege de bodemgesteldheid of omdat de bovenwijkse afstand naar oppervlaktewater te groot is.

Invloed planvoornemen

Van het bouwplan zijn de gegevens bekend zoals weergegeven in navolgende tabel 4.2.

gebruik oppervlak	oude situatie	nieuwe situatie
Totaal plangebied	2940 m ²	2940 m ²
Onverhard (groen en 50% tuinen)	2720 m ²	315 m ²
dakoppervlak schuur	220 m ²	-
dakoppervlak woningen	-	760 m ²
dakoppervlak bergingen	-	74 m ²
Totaal dakoppervlakten	220 m²	834 m²
verharding (paden en parkeerplaatsen)	-	1476 m ²
verharding 50% van tuin (50% van 630 m ²)	-	315 m ²
Totaal terreinverharding	0 m²	1791 m²
Totale verharding (dakoppervlak + terreinverharding)	220 m²	2625 m²

Tabel 4.2 Gegevens oppervlakten

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de totale verharding toeneemt met 2405 m².

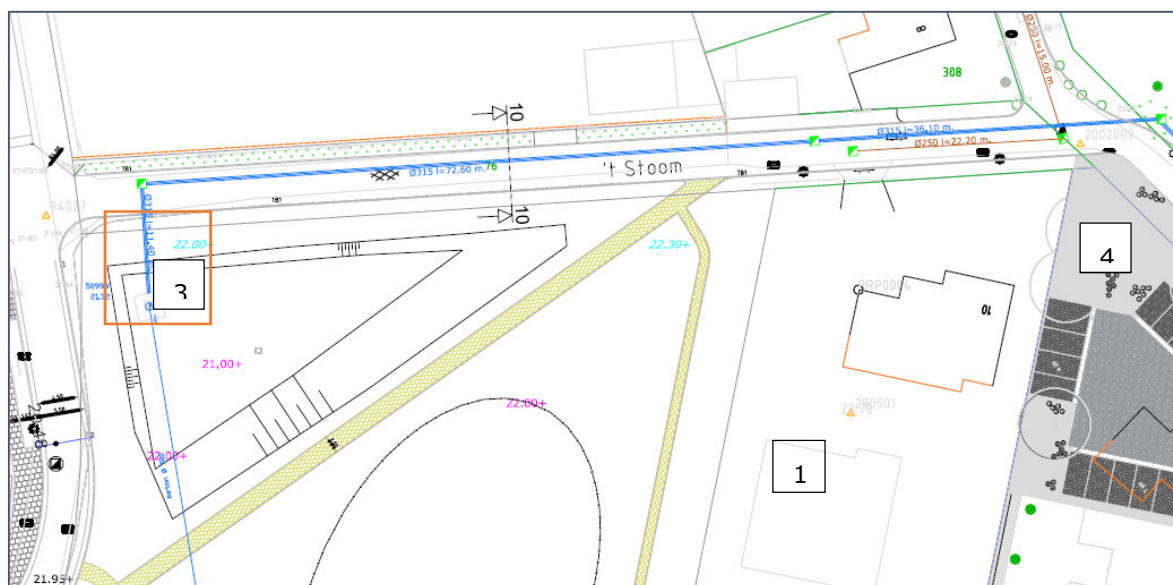
In de Keur 2015 van Waterschap de Dommel is in de algemene regel nr. 15, alsmede beleidsregel nr. 13, aangegeven dat het compensatie vereist is wanneer de toename van verhard oppervlak meer dan 2000 m² is bedraagt.

De benodigde retentie wordt als volgt berekend:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06.

De wateropgave voor voorliggend plan bedraagt 144,3 m³.

Met de gemeente is met betrekking tot de waterafvoer overeen gekomen dat kan worden aangesloten op de afvoer van het naastgelegen zorgcluster richting retentiebekken. Voor het vuilwater riool wordt een nieuw stuk aangelegd tot de toegangsweg.



Afbeelding 4.3 Af te voeren locaties (1 en 4) naar retentiebekken (3).

De gemeente heeft een toetsing gedaan of het hemelwater afkomstig van de ontwikkeling van de woningen aan 't Stoom 9 (1) en het Zorgcluster Oerle Zuid (4) zonder problemen afgevoerd kan worden naar het bestaande retentiebekken (3).

Deze retentie is gerealiseerd voor de opvang van hemelwater afkomstig van het nieuwbouwplan Oerle Zuid. Uit de hydraulische berekening is gebleken dat de retentiebekkens inclusief de nieuwe ontwikkelingen een bui 8 en 10 kunnen verwerken. Bij een extreme situatie kan het water overlopen op het naast liggend groen.

Doordat bij Oerle Zuid geen drainage wordt toegepast ten behoeve van ontwatering en het hemelwater van verharde oppervlakken wordt geïnfiltreerd in de bodem, wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het natuurlijke grondwatersysteem.

Overige aandachtspunten

In het afwateringssysteem van de daken moeten voorzieningen worden aangebracht om vaste bestanddelen als bladeren, zand, ander sediment en dergelijke achter te houden zodat het systeem niet verstopt raakt of dicht gaat slibben in de tijd. Deze voorzieningen moeten goed bereikbaar blijven om ze regelmatig te kunnen onderhouden en reinigen.

Het is niet toegestaan chemische bestrijdingsmiddelen toe te passen of agressieve reinigingsmiddelen te gebruiken op de af te koppelen verharde oppervlakken. Het is in beperkte mate toegestaan tijdens gladheid door bevriezing of sneeuwval zout als gladheidbestrijdingsmiddel op de bestrating toe te passen. Een alternatief kan bijvoorbeeld zand zijn.

4.8 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied op basis van Wet natuurbescherming (in werking per 1 januari 2017). Ook voor soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Middels het verkennend flora- en faunaonderzoek³ wordt bepaald of wijzigingen in het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving. Het flora- en faunaonderzoek is een bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. Hieronder worden enkel de conclusies uit het onderzoek weergegeven.

Conclusie

In het plangebied komen mogelijk enkele planten, grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën voor. Hiervoor geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Mogelijk in het plangebied voorkomende beschermende vogelsoorten zijn feitelijk ontheffingsplichtig. Indien broedende vogels in of in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn kunnen versturende werkzaamheden zoals sloop- en bouwwerkzaamheden niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels en is het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen. Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende beschermende vleermuizen zijn ontheffingsplichtig. Voor vleermuizen geldt echter dat er geen nadelige effecten ten aanzien van foerageergebieden, vaste vliegroutes en verblijfplaatsen zijn te verwachten. Het uitvoeren van een nader onderzoek naar vleermuizen of het aanvragen van een ontheffing is derhalve niet aan de orde.

Er zijn geen beschermde soorten planten aangetroffen.

Voor alle soorten (met uitzondering van de huismuis, zwarte rat en bruine rat), dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde algemene zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De werkzaamheden in relatie tot het planvoornemen zullen, behoudens bovengenoemde werkwijze en zorgplicht, geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben.

³ Quickscan flora en fauna; Tritium Advies; 27 oktober 2016 (1610/018/LM-01)

4.9 Archeologie

Nationaal beleid

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, 2007) is een raamwet die regelt hoe Rijk, provincie en gemeente bij ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet beoogt het archeologische erfgoed te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in- als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. Enkele van de uitgangspunten van deze wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als (duurzaam) behoud in de bodem (*in situ*) niet mogelijk is;
- Vroeg in het proces van ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie.

Initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdige stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de bodem gaan verstoren en eventuele maatregelen om behoudenswaardige archeologische resten te beschermen door deze op te graven of in de bodem te behouden, tenzij deze niet zijn aangetroffen, of niet behoudenswaardig zijn gebleken.

Op 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 (Mw), die deel uitmaakte van de Wamz, voor een deel opgegaan in de Erfgoedwet (Ew). Een ander deel blijft voorlopig van kracht en wordt later (2022?) opgenomen in de Omgevingswet (Ow).

Gemeentelijk beleid

De gemeente Veldhoven heeft op basis van de Wamz een eigen archeologiebeleid opgesteld. In de Nota Archeologische Monumentenzorg Veldhoven, vastgesteld op 16 december 2008, zijn beleidsregels en wensen ten aanzien van de omgang met het archeologisch erfgoed geformuleerd en maakt de gemeente duidelijk hoe waardevol het archeologisch erfgoed voor de identiteit van Veldhoven is. De inbedding van de nota archeologie en de beleidskaart in het ruimtelijke ordeningsproces heeft vorm gekregen door een zogenaamd 'parapluplan' op te stellen: een overkoepelend, thematisch bestemmingsplan waarmee het beleid is doorvertaald in de vigerende bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan "Parapluplan 2009" is op 5 maart 2010 onherroepelijk geworden.

Uit het Parapluplan 2009 bleek dat grote delen van de gemeente Veldhoven een hoge archeologische verwachtingswaarde hadden en dat voorafgaand aan veel bodemingrepen archeologisch bureauonderzoek noodzakelijk was. Bovendien zijn sinds 2009 veel gebieden onderzocht en hebben deze geen archeologische verwachting meer. Om veel kleinschalig onderzoek en versnippering van onderzoek te voorkomen en om initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen beter van dienst te kunnen zijn, heeft de gemeente voor zijn volledige grondgebied een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd en een gespecificeerde archeologische verwachtingskaart opgesteld (Archeologische verwachtingskaart gemeente Veldhoven, november 2013). De archeologische verwachtingen zijn vertaald naar archeologische beleidsadviesen (Archeologische beleidsadvieskaart, def. 10-03-2014). De waarden en verwachtingen zijn hierin voorzien van archeologische beleidscategorieën die aangeven vanaf welke verstoringsoppervlakte en -diepte archeologisch vooronderzoek dient plaats te vinden. Op de Archeologische beleidsadvieskaart zijn dit de categorieën 2 t/m 5.

In het bestemmingsplan 'Veldhoven actualisatie 2014' waarin het beleidsadvies is verwerkt, heeft onderhavige locatie de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' ter bescherming van de archeologische waarden. In de bijhorende regels is aangegeven dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk is wanneer er sprake is van een bodemverstoring van meer dan 250 m².

Archeologisch onderzoek

De verstoring in onderhavige situatie is groter en om die reden is dan ook een archeologisch onderzoek⁴ uitgevoerd. De volledige rapportage is als separate bijlage bijgevoegd.

Namens de gemeente Veldhoven is het archeologisch rapport getoetst door archeologisch adviesbureau ArchAeO BV (Beoordeling en Advies archeologisch onderzoeksrapport, d.d. 02-11-2017).

Op basis van de resultaten kan ingestemd worden met het advies om geen nader archeologisch onderzoek verplicht te stellen en om het plangebied voor wat betreft het aspect archeologie vrij te geven. De gemeente heeft het advies om het plangebied vrij te geven overgenomen, hetgeen wil zeggen dat de dubbelbestemming Waarde archeologie 2 voor dit gebied kan komen te vervallen.

Een 'lage archeologische verwachting' betekent evenwel niet dat bij de graafwerkzaamheden geen archeologische resten aan het licht kunnen komen. Deze dienen dan terstond te worden gemeld bij de Minister van OCW (in de praktijk de RCE) of zoals gangbaarder is bij de gemeente Veldhoven (mevr. mr. M. Scharenborg, Beleidsmedewerker Erfgoed) conform Artikel 5.10 (Archeologische toevalsvondst) van de Erfgoedwet die in werking is getreden op 1 juli 2016.

⁴ Archeologische quickscan en inventariserend veldonderzoek (verkennende fase); Transect; d.d. 18 november 2016 (kenmerk: 16100033, versie concept 1.1)

5 Juridische opzet

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 't Stoom 10' is vervat in een verbeelding, regels en toelichting. In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de opzet en het gebruik van de verbeelding en regels. De volgende randvoorwaarden bepalen de opzet en inrichting van het bestemmingsplan:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012);
- de standaard modelregels van de gemeente Veldhoven;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding ervan de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden (bouwvlak voor bouwen tot een bepaalde goothoogte en bouwhoogte). Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouw mogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende bepalingen en algemene bepalingen nodig.

5.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond (schaal 1:1000). Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de (dubbel)bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- bouwvlakken;
- aanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. Een bepaalde kleur geeft aan om welke bestemming het gaat. Deze kleur maakt daarom meteen duidelijk welk artikel uit de regels geraadpleegd moet worden. Bouwvlakken geven de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In de bouwvlakken moeten hoofdgebouwen gesitueerd worden. De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.

5.3 Toelichting op de planregels

Bij het opstellen van de planregels wordt uitgegaan van de gemeentelijke modelregels en het rapport Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld met gebruiks- en bouwregels;

Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin de overgangsregels en de slotregel zijn opgenomen. Het belangrijkste doel van de regels is om de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de nieuwe bestemmingen aan te geven.

Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de regels mogelijk zijn.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2012.

Bestemmingsregels

Ter verkrijging van een logische opbouw wordt de navolgende volgorde in de bestemmingsregeling aangehouden:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen (optioneel);
- Afwijken van de bouwregels (optioneel);
- Specifieke gebruiksregels (optioneel);
- Afwijken van de gebruiksregels (optioneel);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden (optioneel);
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (optioneel);
- Wijzigingsbevoegdheid (optioneel);
- Specifieke procedureregels (optioneel).

Een bestemming hoeft niet alle elementen te bevatten, dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Vervolgens worden de andere aan de grond toegekende functies genoemd. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een bouwvergunning aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

Hierna zijn de binnen het plangebied gelegen bestemmingen afzonderlijk opgenomen. Daarbij wordt ingegaan op het van toepassing zijnde beleid en de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen de desbetreffende bestemming. Het beleid dient ertoe om de toegankelijkheid en de begrijpbaarheid van de regels te vergroten. Op basis hiervan is het mogelijk om te bepalen of een bouwplan of ontwikkeling in de geest van het bestemmingsplan past. Het vastgestelde beleid vormt in geval van een gewenste afwijking de basis voor een gemotiveerde weigeringsgrond.

Artikel 3 'Verkeer'

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere wegen, straten en verhardingen. Gebouwen mogen enkel gerealiseerd worden ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Artikel 4 'Wonen - Aaneengebouwd'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven. De hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd. De bouwvlakken mag volledig bebouwd worden. Tevens zijn op de verbeelding de maximale goot- en bouwhoogte geregeld. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven.

Onder voorwaarden zijn aan huis gebonden beroepen en bedrijven in de woning rechtstreeks toegestaan. Bij de regels is een lijst met aan huis verbonden beroepen en bedrijven opgenomen die zijn toegestaan.

Algemene regels

In artikel 5, de Anti-dubbeltelregel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk. Artikel 6 bestaat uit de Algemene bouwregels. Hierin is onder andere een bepaling met betrekking tot ondergronds bouwen en regels omtrent het parkeren. In artikel 7 zijn de Algemene gebruiksregels opgenomen en in artikel 8 de algemene aanduidingsregels, waaronder de luchtvaartverkeerszone - IHCS. In artikel 9 zijn Algemene afwijkingsregels opgenomen, gevolgd door de algemene wijzigingsregels in artikel 10.

Overgangs- en slotregels

In de bepaling overgangsrecht (artikel 11) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan. In de slotregels (artikel 12) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien de ontwikkeling voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie ('Grexxwet') opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijk regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of een omgevingsvergunning. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- a. de bouw van één of meer woningen;
- b. de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met één of meer woningen;
- d. de verbouwing van één of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1500 m² bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Een exploitatieplan is niet nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is. Met initiatiefnemer is een exploitatieovereenkomst afgesloten. Hiermee zijn de kosten anderszins verzekerd. Daarnaast is ook een overeenkomst met initiatiefnemer afgesloten met betrekking tot mogelijke planschade.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Op basis van het concept-ontwerpbestemmingsplan heeft het wettelijk vooroverleg plaatsgevonden. Er zijn geen opmerkingen ontvangen van de diverse instanties.

Tervisielegging

Het ontwerp bestemmingsplan 't Stoom 10' en het ontwerpverzoek tot herbegrenzing 'Bestaand stedelijk gebied' heeft van 30 maart tot en met 11 mei 2018 ter inzage gelegen met de mogelijkheid om hier zienswijzen tegen in te dienen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Tevens hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant besloten om medewerking te verlenen aan de voorgestelde herbegrenzing.

Beroep

Na vaststelling wordt deze voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.